PETRONAS DAGANGAN BHD A

lwn.

STLR SENDIRIAN BERHAD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR B
MOHTARUDIN BAKI H
[GUAMAN NO: S7-22-374-94]
13 DISEMBER 2006

UNDANG-UNDANG TANAH: *Milikan kosong - Penyerahan - Tuntutan untuk penyerahan - Sama ada defendan kedua gagal menyerahkan milikan kosong - Sama ada keterangan wujud untuk menyokong hujahan defendan kedua bahawa beliau telah memberi milikan kosong - Kegagalan memanggil saksi tertentu - Sama ada 'fatal' - Sama ada tuntutan balas defendan dibenarkan* C D

Ini adalah rayuan oleh defendan terhadap perintah yang membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntutan balas defendan. Defendan pertama adalah pemilik berdaftar satu tanah ('tanah berkenaan"). Melalui satu perjanjian pajakan di antara defendan pertama dan defendan kedua, defendan pertama bersetuju memajakkan tanah tersebut kepada defendan kedua untuk tempoh 31 tahun mulai dari tarikh kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah, Wilayah Persekutuan. Defendan kedua dan plaintif pula telah memasuki perjanjian bahawa plaintif akan memberi pajakan tanah tersebut kepada defendan kedua untuk 30 tahun. Defendan kedua akan memastikan defendan pertama untuk melaksanakan 'a good and registrable memorandum of lease' untuk kepentingan plaintif dengan balasan RM1,963,360 dalam tempoh 14 hari daripada tarikh pelaksanaan perjanjian dan RM1,767,024 dalam tempoh 14 hari dari penyerahan pendaftaran pajakan. Melalui 'letter of undertaking' yang diberi oleh defendan kedua untuk kepentingan plaintif dengan balasan bahawa plaintif bersetuju membayar baki balasan pajakan iaitu RM1,767,024, defendan kedua bertanggungan untuk menyerahkan milikan kosong tanah tersebut dalam tempoh tiga bulan dari 'letter of undertaking' tersebut iaitu pada 16 Mac 1991 dan jika defendan kedua gagal menyerahkan milikan kosong dalam tempoh tiga bulan tersebut, defendan kedua hendaklah membayar kepada plaintif RM5,454 sebulan sehingga milikan kosong diserahkan; walaubagaimanapun jika milikan kosong tidak diserahkan dalam tempoh enam bulan dari tarikh 'letter of undertaking' tersebut iaitu 16 Jun 1991, perjanjian E F G H I

tersebut hendaklah dianggap dibatalkan dan defendan kedua hendaklah membayar semula kepada plaintif semua jumlah wang tanpa faedah. Tuntutan plaintif ialah defendan kedua telah gagal menyerahkan milikan kosong tanah tersebut sehingga hari ini, dan dengan itu defendan kedua telah melakukan pecah syarat. Isu yang perlu dibicarakan adalah sama ada defendan kedua telah menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada plaintif sebelum 16 Mac 1991 atau 16 Jun 1991 atau tidak.

Diputuskan (menolak tuntutan balas defendan dan membenarkan tuntutan plaintif):

(1) Saksi bagi pihak plaintif (SP5) telah menghubungi saksi pihak defendan (SD1) untuk mendapatkan milikan kosong tetapi ia tidak diendahkan. Ini menyebabkan dua mesyuarat diadakan pada 15 September 1992 dan 1 Oktober 1992. Pihak defendan masih tidak mengendahkan tuntutan tersebut menyebabkan plaintif menghantar surat kepada SD1 melalui eks-eks P2, P3, P4 dan P5. Kegagalan defendan kedua menjawab surat tersebut adalah konsisten dengan tuntutan bahawa milikan kosong belum diberikan. Adalah tidak munasabah bagi defendan kedua tidak menjawab surat-surat tersebut jika milikan kosong telah diberi seperti yang dikatakan. Hujah defendan kedua bahawa ia telah menyerah milikan kosong kepada satu Ismail Kamari adalah satu 'afterthought.' Adalah jelas menunjukkan bahawa sebenarnya milikan kosong belum diberi walhal bayaran penuh telahpun dibayar oleh plaintif. (perenggan 23, 24 & 25)

(2) Adalah jelas bahawa setakat 16 Mac 1991 milikan kosong tanah tersebut belum diberi oleh defendan. Manakala kes defendan pula menyatakan beliau telah memberi milikan kosong kepada plaintif melalui satu Ismail Kamari. Tiada apa-apa keterangan lain menyokong keterangan ini. Tiada apa-apa keterangan bahawa usaha untuk mencari Ismail Kamari telah dibuat. Tiada dokumen sokongan bukti penyerahan milikan kosong tersebut dan kegagalan memanggil Ismail Kamari adalah 'fatal' bagi kes defendan. (perenggan 28)

(3) Jelas dari 'demeanour' SD1, beliau banyak berdolak dalik. Dari versi-versi keterangan yang diberikan, mahkamah ini mempertimbangkan di atas imbangan kebarangkalian memutuskan tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos. Tuntutan balas defendan kedua pula adalah berdasarkan fakta bahawa milikan

kosong telah diberi dan kegagalan plaintif membangunkan tanah tersebut menyebabkan defendan kedua dinafikan hak perniagaan Stesen Patrol dan dengan itu, defendan mengalami kerugian. Mahkamah ini telah memutuskan bahawa sebenarnya milikan kosong tidak diberikan dan dengan itu, hak perniagaan yang dituntut oleh defendan kedua tidak timbul. Dengan itu, mahkamah ini memberi perintah seperti dipohon berserta dengan kos dan faedah kepada plaintif. (perenggan 30, 31, 32 & 33)

Kes-kes yang dirujuk:

EON Bank Bhd v. Hotel Flamingo Sdn Bhd & Anor [2005] 5 CLJ 253 HC ***(dirujuk)***

Juahir Sadikon v. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor [1996] 4 CLJ 1 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Evidence Act 1950, ss. 101, 102, 103

Bagi pihak plaintif - Yeoh Cho Kheong (Jason Chan Wa Chiang bersamanya); T/n Ranjit Ooi & Robert Low

Bagi pihak defendan kedua - Balvinder Singh Kenth; T/n Kumar Partnership

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Mohtarudin Baki H:

[1] Rayuan ini oleh defendan terhadap perintah yang membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntutan balas.

[2] Fakta yang dipersetujui:

1. Pada semua masa material, defendan pertama adalah pemilik berdaftar tanah H.S. (13) 64740 (P.N. 14323) P.T. Lot No. 3313 (Lot 51036) Mukim Kuala Lumpur ("tanah berkenaan").

2. Melalui satu perjanjian pajakan bertarikh 25 November 1996, di antara defendan pertama dan defendan kedua, di mana defendan pertama bersetuju memajakkan tanah tersebut kepada defendan kedua untuk tempoh 31 tahun mulai dari tarikh kelulusan Jawatankuasa Kerja Tanah, Wilayah Persekutuan.

A 3. Defendan kedua dan plaintif telah memasuki perjanjian bertarikh 6 Disember 1990 bahawa plaintif akan memberi pajakan tanah tersebut kepada defendan kedua untuk tempoh 30 tahun. Defendan kedua akan memastikan defendan pertama untuk melaksanakan 'a good and registrable Memorandum of
B Lease (Form 15A of the National Land Code 1965)' untuk kepentingan plaintif dengan balasan RM1,963,360 yang akan dibayar:

(i) RM196,336 dalam tempoh 14 hari daripada tarikh
C pelaksanaan perjanjian; dan

(ii) RM1,767,024 dalam tempoh 14 hari dari penyerahan pendaftaran pajakan.

Nota: Perjanjian ini membisu tentang bilakah defendan kedua
D perlu menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada plaintif.

4. Melalui 'Letter of Undertaking' bertarikh 17 Disember 1990 diberi oleh defendan kedua untuk kepentingan plaintif dengan
E balasan bahawa plaintif bersetuju membayar baki balasan pajakan iaitu RM1,767,024, defendan kedua bertanggungan untuk:

(i) Menyerahkan milikan kosong tanah tersebut dalam tempoh
F tiga bulan dari tarikh 'Letter of Undertaking' tersebut iaitu 16 Mac 1991; dan

(ii) Jika defendan kedua gagal menyerahkan milikan kosong dalam tempoh tiga bulan tersebut, defendan kedua hendaklah membayar kepada plaintif RM5,454 sebulan
G sehingga milikan kosong diserahkan; walau bagaimanapun (provided always) jika milikan kosong tidak diserahkan dalam tempoh enam bulan dari tarikh 'Letter of Undertaking' tersebut iaitu 16 Jun 1991, perjanjian tersebut hendaklah dianggap dibatalkan dan defendan kedua
H hendaklah membayar semula kepada plaintif semua jumlah wang tanpa faedah.

5. Berdasarkan kepada 'Letter of Undertaking' plaintiff telah membayar RM1,767,024 kepada defendan kedua pada 19
I Disember 1990.

6. Memorandum Pajakan telah didaftarkan oleh plaintiff pada 27 April 1992.

[3] Tuntutan plaintif ialah defendan kedua telah gagal menyerahkan milikan kosong tanah tersebut sehingga hari ini. Dengan itu, defendan kedua telah melakukan pecah syarat dan menuntut keseluruhan jumlah wang yang telah dibayar iaitu RM1,996,084, faedah dan kos.

Isu Yang Perlu Dibicarakan

[4] Samada defendan kedua telah menyerahkan milikan kosong tanah tersebut kepada plaintif sebelum 16 Mac 1991 atau 16 Jun 1991 atau tidak.

Kes Plaintif

[5] Plaintif telah memanggil lima orang saksi. Saksi-saksi yang material ialah:

SP2 Rosli bin Musa iaitu kerani plaintif yang terlibat dalam pemajakan tanah berkenaan. SP2 telah melawat tanah berkenaan bersama SP1 (Tengku Azli bin Tengku Jaafar iaitu Pegawai Eksekutif yang merupakan ketua kepada SP2) dalam bulan Jun 1991 iaitu sebelum pemajakan dibuat.

SP2 mengesahkan semasa lawatan tersebut terdapat dua bangunan kayu di atas tanah tersebut. Satu darinya ialah kedai membaiki kereta.

SP2 mengesahkan beliau berpandukan kepada satu dokumen pelan 'Demarcation and Spot Level Survey for Proposed Petronas Service Station at H.S. (D) 64740, PT 3313, Mukim Kuala Lumpur'. Pelan survey tersebut telah dibuat pada 6 Februari 1991. Di dalam pelan tersebut menunjukkan:

(i) Satu bengkel kereta yang diperbuat daripada papan;

(ii) Satu rumah papan; dan

(iii) Satu kebun bunga.

[6] Mengikut SP2, sepanjang pengetahuan beliau milikan kosong tanah tersebut tidak pernah diserahkan. Jika diserahkan, beliau akan tahu kerana jabatan beliau yang akan menguruskan untuk memagar dan membangunkan tanah tersebut.

[7] SP1 adalah pegawai yang dipertanggungjawabkan untuk memantau perkembangan pembangunan tanah tersebut. SP1 diarahkan oleh pegawai atasan beliau iaitu SP5 Haji Ahmad bin Haji Rahmad untuk memastikan setinggan di atas tanah tersebut telah dikeluarkan.

[8] SP1, atas arahan SP5, telah menderaf empat pucuk surat bertarikh 17 September 1992, 3 November 1992, 20 Februari 1993 dan 2 November 1993. Surat-surat tersebut dialamatkan kepada defendan kedua, semuanya meminta milikan kosong tanah tersebut.

[9] SP5 di dalam keterangannya menyatakan bahawa milikan kosong tanah berkenaan tidak diberikan oleh defendan kedua sehingga 16 Jun 1991. SP5 telah mengarahkan SP1 dan SP2 untuk melawat tanah tersebut untuk memastikan tiada setinggan di atas tanah tersebut. Malah SP5 sendiri telah melawat tanah tersebut dan mendapati setinggan-setinggan masih berada di atas tanah tersebut.

[10] Mengikut SP5, seawal bulan Mei 1992, beliau telah menghubungi defendan kedua dan bercakap dengan pengarah defendan kedua iaitu Tan Kim Leong (SD1) meminta supaya milikan kosong tanah tersebut diserahkan dengan segera. Defendan kedua masih gagal memberi milikan kosong. Satu mesyuarat telah dipanggil pada 15 September 1992, di mana SP4, SP5 dan SD1 berbincang tentang milikan kosong tanah tersebut. Hasil dari mesyuarat tersebut, satu surat telah dikeluarkan oleh plaintif (eks. P3) bertarikh 17 September 1992. Antara lain, eks. P3 menyatakan:

> Therefore, we are giving three (3) weeks from the date of this letter for Y.B. Dato' to ensure that vacant possession is delivered and PDSB be able to enter the above land.
>
> Thus, we would appreciate if Y.B. Dato' could undertake necessary actions to ensure that all squatters, buildings and structures are removed before the dateline.

[11] Defendan kedua masih dan tetap gagal menyerahkan milikan kosong. Malah defendan kedua tidak menjawab surat tersebut. Ini menyebabkan SP5 mengarahkan SP1 untuk menghantar surat peringatan bertarikh 3 November 1992 (eks. P5).

[12] Defendan kedua masih gagal menyerahkan milikan kosong. Ini menyebabkan plaintif mengeluarkan satu lagi surat bertarikh 20 Februari 1993 (eks. P4). Defendan kedua masih membisu tanpa menjawab surat tersebut ataupun memberikan milikan kosong.

[13] Plaintif telah memanggil defendan kedua yang diwakili oleh SD1 di dalam satu mesyuarat bertarikh 1 Oktober 1993. Mesyuarat ini dihadiri oleh SP4, SP5 bagi pihak plaintif dan SD1 bagi pihak defendan kedua. Hasil dari mesyuarat ini, satu surat dikeluarkan oleh plaintif bertarikh 2 November 1993, di mana mengulangi sekali lagi kegagalan defendan kedua menyerahkan milikan kosong tanah tersebut.

[14] SP5, di dalam keterangannya merujuk kepada satu 'Valuation Report' tanah berkenaan (eks. P6) bertarikh 21 November 1990 (agreed bundle Part B). Di dalam laporan penilaian ini jelas dinyatakan bahawa terdapat 3 'temporary squatter buildings, comprising a workshop, a used car dealer premises and a dwelling unit'.

[15] SP4 Maram bin Mohamad, Senior Manager, Central Division, syarikat plaintif di dalam keterangannya menyokong keterangan SP5.

Kes Defendan

[16] Defendan hanya memanggil seorang saksi iaitu Dato' Tan Kim Leong (SD1). Beliau mengakui bahawa milikan kosong tanah tersebut perlu diberi pada atau sebelum 16 Mac 1991. SD1 menyatakan bahawa milikan kosong telah pun diberi melalui seorang bernama Encik Ismail Kamari iaitu pengurus besar syarikat plaintif pada bulan Februari 1991.

[17] Semua setinggan telah dikeluarkan dan perjumpaan di tapak tersebut telah diadakan di antara SD1, Encik Ismail Kamari dan seorang lagi pegawai syarikat plaintif. Wakil syarikat plaintif berpuas hati dengan keadaan tanah tersebut. Malangnya, SD1 tidak membuat sebarang dokumen penyerahan dan penerimaan milikan kosong tersebut.

[18] SD1 menekankan, sebaik sahaja tarikh milikan kosong 16 Mac 1991 tamat, plaintif tidak memberi apa-apa notis atau surat sehinggalah bulan November 1992 iaitu lebih kurang 1 1/2 tahun kemudian. Ketika ini, Encik Ismail Kamari dan Encik Ahmad Nizat bin Awang telah bertukar dan setinggan-setinggan telah memasuk semula tanah tersebut.

[19] Peguam defendan berhujah bahawa keterangan SD1 disokong oleh perbuatan plaintif sendiri iaitu pihak plaintif telah membuat 'presentation of Lease for Registration' pada 27 April 1992. Malah pihak plaintif juga telah menyerahkan 'building plans for approval by DBKL' pada 18 September 1991.

[20] SP5 apabila ditanya mengenai kelewatan pihak plaintif 'to pursue the issue of vacant possession', beliau menyatakan bahawa kebenaran untuk membangunkan tanah tersebut hanya diperolehi pada bulan Mei 1992.

[21] 'Presentation of Lease for Registration' dan kebenaran untuk memajukan tanah tersebut menunjukkan plaintif telah bersedia untuk membangunkan tanah tersebut, cuma menunggu pihak defendan memberi milikan kosong. Apabila milikan kosong diminta, pihak defendan gagal memberikannya menyebabkan semua usaha-usaha plaintif terbengkalai. Plaintif telah beberapa kali mengulangi supaya defendan memberi milikan kosong tetapi gagal menyebabkan plaintif tiada pilihan lain dan memfailkan tuntutan di dalam kes ini.

[22] SP2 kerani yang bertanggungjawab sejak 1991 menyatakan beliau pasti bahawa milikan kosong belum diberi. Jika diberi menurut beliau, beliau pasti tahu dari arahan pegawai atasan beliau supaya memagar tanah tersebut.

[23] SP5 telah menghubungi SD1 untuk mendapatkan milikan kosong tetapi tidak diendahkan. Ini menyebabkan dua mesyuarat diadakan pada 15 September 1992 dan 1 Oktober 1992. SD2 masih tidak mengendahkan tuntutan tersebut menyebabkan plaintif menghantar surat kepada SD1 melalui eks.-eks. P2, P3, P4 dan P5.

[24] Defendan kedua tidak menjawab surat-surat tersebut. Jika milikan kosong telah diberikan seperti yang dikatakan sudah pasti SD1 menjawab surat-surat tersebut mengulangi tuntutan bahawa milikan kosong telah diberikan melalui Encik Ismail Kamari.

[25] Kegagalan defendan kedua menjawab surat tersebut adalah konsisten dengan tuntutan bahawa milikan kosong belum diberikan. Adalah tidak munasabah bagi defendan kedua tidak menjawab surat-surat tersebut jika milikan kosong telah diberi seperti yang dikatakan. Hujah defendan kedua bahawa ia telah menyerah

milikan kosong kepada Encik Ismail Kamari adalah satu 'afterthought'. Dari keterangan adalah jelas menunjukkan bahawa sebenarnya milikan kosong belum diberi walhal bayaran penuh telahpun dibayar oleh plaintif.

[26] Kegagalan pihak defendan untuk memanggil Encik Ismail Kamari adalah 'fatal' memandangkan tiada sebarang dokumen atau saksi untuk membuktikan sebenarnya milikan kosong tersebut telah diberi (Rujuk *Juahir bin Sadikon v. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor* [1996] 4 CLJ 1 CA).

[27] Satu lagi isu undang-undang yang dihujahkan oleh peguam defendan ialah kegagalan plaintif membuktikan kes mereka berdasarkan kepada ss. 101, 102 dan 103 Akta Keterangan 1950. Beliau memetik kes *EON Bank Bhd. v. Hotel Flamingo Sdn Bhd & Anor* [2005] 5 CLJ 253 HC.

[28] Saya menolak hujah peguam bagi pihak defendan dalam isu ini. Dari keterangan kes plaintif adalah jelas bahawa setakat 16 Mac 1991 milikan kosong tanah tersebut belum diberi oleh defendan. Manakala kes defendan pula menyatakan beliau telah memberi milikan kosong kepada plaintif melalui Encik Ismail Kamari. Tiada apa-apa keterangan lain menyokong keterangan ini. Tiada apa-apa keterangan bahawa usaha untuk mencari Encik Ismail Kamari telah dibuat. Tiada dokumen sokongan bukti penyerahan milikan kosong tersebut dan kegagalan memanggil Encik Ismail Kamari adalah 'fatal' bagi kes defendan; perlu diingat ujian yang digunakan adalah di atas imbangan kebarangkalian.

'Demeanor'

[29] SD1 telah menarik balik witness' statement pertama. Di dalam witness' statement pertama SD1 menyatakan defendan pertama ada menulis surat kepada DBKL meminta bantuan untuk mengeluarkan setinggan-setinggan. Surat ini bertarikh 23 April 1991, jelas pada 23 April 1991 setinggan-setinggan masih berada di tanah tersebut. SD1 memberi jawapan semasa disoalbalas, SD1 dengan mudah menyatakan surat tersebut untuk tanah yang lain. Jelas dari 'demeanour' SD1 beliau berdolak dalik.

[30] Dari dua versi keterangan di atas, saya mempertimbangkan di atas imbangan kebarangkalian memutuskan tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos.

A

Tuntutan Balas

[31] Tuntutan defendan kedua berdasarkan kepada fakta bahawa milikan kosong telah diberi. Kegagalan plaintif membangunkan tanah tersebut menyebabkan defendan kedua dinafikan hak
B perniagaan Stesen Petrol. Dengan itu, defendan kedua mengalami kerugian.

[32] Saya telah memutuskan bahawa sebenarnya milikan kosong tidak diberikan dan dengan itu, hak perniagaan yang dituntut oleh
C defendan kedua tidak timbul.

[33] Dengan itu, saya memberi perintah seperti dipohon berserta dengan kos dan faedah kepada plaintif. Saya juga menolak tuntutan balas dan kos diberi kepada plaintif.

D

E

F

G

H

I